

Số: 885./HĐTĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phú Yên, ngày 12 tháng 10 năm 2012

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số: 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01./2006 của Chính Phủ: "Về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số: 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần";

Căn cứ Nghị định số: 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ: "Về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước";

Căn cứ Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính Phủ: "Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư";

Căn cứ Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 của UBND tỉnh Phú Yên: "V/v Thu hồi và cho thuê đất để thực hiện dự án: Khu du lịch sinh thái Sao Việt tại Núi Thơm, thôn Xuân Dục, xã An Phú, TP.Tuy Hòa"; Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 27/8/2012 của UBND tỉnh Phú Yên: "V/v Điều chỉnh khoản 6 Điều 1 Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 của UBND Tỉnh"- Điều chỉnh mục đích theo phân khu chức năng.

Căn cứ Quyết định số: 200/QĐ-STC ngày 09/10/2012 của Sở Tài chính Phú Yên: "V/v Xác định đơn giá thuê đất Công trình: Khu du lịch sinh thái Sao Việt";

Hôm nay, ngày 12 tháng 10 năm 2012, tại Văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Yên, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất là UBND tỉnh Phú Yên:

Do ông: Nguyễn Như Thức.

Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - Làm đại diện.

Trụ sở: 62A Lê Duẩn, phường 7, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên.

II. Bên thuê đất là Công ty TNHH Du lịch Sao Việt:

Do bà: Huỳnh Thị Kim Hương

Chức vụ: Tổng Giám Đốc - Làm đại diện.

Địa chỉ trụ sở chính: Tại Núi Thơm, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

ilk

Giấy Chứng nhận đầu tư số 361 022 000 018 do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 21/12/2009.

Tài khoản số: 102010000421609 tại Chi nhánh Ngân hàng Công thương Phú Yên.

Mã số thuế: 4400366158

Điện thoại số: 057 3793271 – 057. 3810999.

III. Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê: $434.400,0m^2 = 43,44ha$.

Bằng chữ: (Bốn trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm mét vuông).

Địa điểm khu đất: Núi Thơm, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Để sử dụng vào mục đích:

- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC)
- + Cụm dịch vụ phía Nam với diện tích $89.649,0m^2$.
- + Khu villa + Villa cao cấp với diện tích $96.548,0m^2$.
- + Khu cho cán bộ công nhân viên với diện tích $16.630,0m^2$.
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) - Khu vực trồng hoa, rau và cây ăn trái với diện tích $36.441,0m^2$.
- Đất nông nghiệp khác (NKH) - Khu vườn thú với diện tích: $25.681,0m^2$.
- Đất rừng phòng hộ (RPH)
- + Khu vực trồng rừng với diện tích $62.044,0m^2$.
- + Khu bảo tồn thiên nhiên: $78.603,0m^2$.
- Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh (CCC) - Đất giao thông) với diện tích: $28.804,0m^2$.

2. Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định trên tờ Trích lục và chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 134, tỷ lệ 1/5000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 05/3/2010.

3. Thời hạn thuê đất: Đến ngày 31/12/2053.

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo qui định sau:

1. Giá tiền thuê đất theo Quyết định số: 200/QĐ-STC ngày 09/10/2012 của Sở Tài chính Phú Yên: “V/v Xác định đơn giá thuê đất Công trình: Khu du lịch sinh thái Sao Việt”.

a. Cụm dịch vụ phía nam diện tích $89.649m^2$.

- Phần diện tích $32.740,8m^2$, hệ số $k = 1$.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC);

Đơn giá cho thuê đất: $1.200 đ/m^2/năm$.

($800.000đ/m^2 \times 60\% \times 0,25\% = 1.200 đ/m^2$)

- Phần diện tích $56.908,2m^2$, hệ số $k = 0,8$.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC);

Đơn giá cho thuê đất: 960 đ/m²/năm.

$$(800.000\text{đ/m}^2 \times 60\% \times 0,25\% \times 0,8 = 960 \text{ đ/m}^2)$$

Đơn giá cho thuê đất đối với diện tích 89.649m²: 1.048 đ/m²/năm

$$(1.200\text{đ/m}^2 \times 32.740,8\text{m}^2 + 960\text{đ/m}^2 \times 56.908,2\text{m}^2) / 89.649 \text{ m}^2 =$$

$$1.048\text{đ/m}^2$$

b. Khu Villa + Villa cao cấp, hệ số k = 0,8:

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC);

Đơn giá cho thuê đất: 960 đ/m²/năm.

$$(800.000\text{đ/m}^2 \times 60\% \times 0,25\% \times 0,8 = 960 \text{ đ/m}^2)$$

c. Khu vườn thú:

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất nông nghiệp khác (NKH);

Đơn giá cho thuê đất: 50 đ/m²/năm.

$$(40.000\text{đ/m}^2 \times 0,25\% \times 50\% = 50 \text{ đ/m}^2)$$

d. Khu vực trồng hoa, rau và cây ăn trái.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất bằng trồng cây hàng năm khác (NKH);

Đơn giá cho thuê đất: 100 đ/m²/năm.

$$(40.000\text{đ/m}^2 \times 0,25\% = 100 \text{ đ/m}^2)$$

e. Khu bảo tồn thiên nhiên.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất rừng phòng hộ (RPH);

Đơn giá cho thuê đất: 19 đ/m²/năm.

$$(15.000\text{đ/m}^2 \times 0,25\% \times 50\% = 19 \text{ đ/m}^2)$$

f. Khu cho cán bộ công nhân viên chức, hệ số k = 0,8.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC);

Đơn giá cho thuê đất: 960 đ/m²/năm.

$$(800.000\text{đ/m}^2 \times 60\% \times 0,25\% \times 0,8 = 960 \text{ đ/m}^2)$$

g. Khu-vực trồng rừng.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất rừng phòng hộ (RPH);

Đơn giá cho thuê đất: 19 đ/m²/năm.

$$(15.000\text{đ/m}^2 \times 0,25\% \times 50\% = 19 \text{ đ/m}^2)$$

h. Đất giao thông.

- Phần diện tích 3.658,5 m² hệ số k = 1.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

Đơn giá cho thuê đất: 720 đ/m²/năm.

(800.000đ/m² x 60% x 0,25% x 60% = 720 đ/m²)

- Phần diện tích 25.145,5 m² hệ số k = 0,8.

Vị trí: Vị trí 1 đường liên xã đoạn Quốc lộ 1A – Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Mục đích sử dụng đất: Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

Đơn giá cho thuê đất: 576 đ/m²/năm.

(800.000đ/m² x 60% x 0,25% x 60% x 0,8 = 576 đ/m²)

Đơn giá cho thuê đất đối với diện tích 28.804m²: 594đ/m²/năm.

(720đ/m² x 3.658,5m² + 576đ/m² x 25.145,5 m²)/ 28.804m² = 594đ/m²

- Giá thuê đất xác định ở khoản 1 điều này được ổn định 05 năm. Hết thời hạn này, giá tiền thuê đất được xác định lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Việc điều chỉnh giá tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật và được thể hiện trên trang phụ kiện kèm theo hợp đồng này.

2. Phương thức nộp tiền thuê đất: Tiền mặt hoặc chuyển khoản theo định kỳ hàng năm.

3. Hình thức nộp tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

4. Nơi nộp tiền thuê đất: Kho bạc nhà nước tỉnh Phú Yên.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các Bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm quyền sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng (trừ trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai).

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp Bên thuê đất bị chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp mà hình thành pháp nhân mới, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê hoặc bán tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì pháp nhân mới, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê hoặc tổ chức, cá nhân mua tài sản được tiếp tục thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

4. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải làm thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 131 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đó chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại điều 38 của Luật Đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất khi kết thúc hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai bên cam kết thực hiện đúng qui định của hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo qui định của pháp luật.

Điều 8. Hợp đồng thuê đất này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, cơ quan thuế để xác định mức thu tiền thuê đất, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký ./.

BÊN THUÊ ĐẤT



Tổng Giám Đốc

Th.s Huỳnh Thị Kim Hương

BÊN CHO THUÊ ĐẤT



GIÁM ĐỐC

NGUYỄN NHƯ THỨC